Contrato de Alquiler Para Residencias Multifamiliares
Condado de Montgomery, Maryland

Aprobado por la Comisión de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos
Copias del Manual de Propietarios e Inquilinos se encuentran disponibles llamando al 240-777-3600
http://montgomerycountymd.gov/hca
(Este contrato no es para uso en la Ciudad de Gaithersburg, de Rockville o de Takoma Park)

ESTE CONTRATO, ejecutado el _____, _____, entre _____ como Agente del Propietario (de ahora en adelante llamado "Propietario" o "Propietario/Agente") y _____ (de ahora en adelante llamado "Inquilino"). ATESTIGUAN, que el Propietario por medio de este instrumento arrienda al Inquilino la propiedad conocida como _____, Montgomery County, Maryland, por el término de _____ comenzando en el primer día de _____, _____, y finalizando el último día de _____, _____, por un alquiler total de _____ Dólares ($_____), pagadero en cuotas iguales de _____ Dólares ($_____) por adelantado el día primero de cada mes ("Día de pago del alquiler") del término en particular. En el caso de que este contrato de alquiler comience cualquier otro día en vez del primer día del mes, la cantidad del alquiler adeudado o a pagar por el término será calculado basándose en el porcentaje de días en que la propiedad será ocupada, posteriormente los pagos mensuales serán realizados el primer día de cada mes. El inquilino también promete y se compromete a rendir el pago del alquiler a _____ en la oficina localizada en _____, (o en cualquier otro lugar designado por el Propietario/Agente cuando éste así lo indique) sin disminución, deducción o demandas. La obligación de pagar el alquiler es independiente de cualquier cláusula contenida en este contrato. El no pagar la renta aquí indicada constituye una ruptura contractual por parte del Inquilino y otorga al Propietario/Agente el derecho a buscar cualquier remedio atribuible en este contrato de alquiler o por las leyes aplicables. Toda cantidad de dinero y otros cargos aplicables, incluyendo otra persona así designada por los términos de este contrato de alquiler, sea el mismo, o no, designado como "alquiler" o "alquiler adicional" serán designados como alquiler y serán cobrados como tal. El Propietario/Agente proveerá al inquilino un recibo por todos y cada uno de los pagos rendidos en cheque o giro postal por el Inquilino al Propietario/Agente, incluyendo depósitos de garantía u otros.

Cada Inquilino está obligado a cumplir con el Propietario/Agente en la ejecución completa de cada obligación y condición de este Contrato de Alquiler y por cumplir con las leyes que aplicables.

RENTA PROPORCIONAL Y PAGOS

1. Es también entendido y acordado que el Inquilino tomará posesión de la propiedad el _____, _____. y pagará la cantidad de _____ Dólares ($_____) el _____, _____, como renta proporcional por el período de _____, _____, hasta _____, _____.

CARGOS ADICIONALES

2. El Propietario/Agente tiene el derecho de exigir que cada uno o cualquiera de los pagos del alquiler sean hechos por medio de cheque certificado o giro postal. El inquilino también acuerda que en caso de que el alquiler no sea pagado dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, el Inquilino deberá pagar al Propietario/Agente, en adición al alquiler, un cargo por retraso equivalente al cinco por ciento (5%) del alquiler adeudado por el período delincuente. El período de 10 días sin embargo, no es un período de gracia y el alquiler deberá ser pagado el día primero de cada mes. Cargos adicionales por alquiler tardío deberán ser pagados simultáneamente con el alquiler del mes adeudado, el aceptar dicho pago no significa la renuncia del Propietario/Agente a la cláusula en este contrato de que el alquiler debe ser pagado el primer día de cada mes. Nada contenido en este contrato constituye la renuncia o limitación de los derechos del Propietario de instituir procesos legales por alquiler adeudado, daños, o reposesión de la propiedad

alquilada por falta de pago de cualquier cantidad adeudada por el Inquilino al Propietario. Un cargo de (suma que no debe exceder la cantidad permitida por la Ley del Estado) treinta y cinco dólares ($35.00) será automáticamente agregado a la deuda por cada cheque devuelto por el banco del Inquilino cualquiera sea la razón.

DEPOSITO DE GARANTIA

3. De acuerdo con el Código Anotado de Maryland, Artículo de Bienes Raíces, el Inquilino ha depositado con el Propietario/Agente la suma de_____ Dólares ($_____), la cual es aquí reconocida, y no excede el total del alquiler de dos (2) meses, y la cual sirve como seguro colateral a ser aplicado a cualquier pago del alquiler o servicio público adeudado a la fecha de expiración de este contrato de alquiler, cualquier extensión de ahí en adelante o permanencia del Inquilino en la propiedad, o aplicado a cualquier daño a lal propiedad más allá del uso y desgaste normal de la propiedad ocasionados por el Inquilino, su familia, agentes, empleados, visitantes, invitados, mascotas, o cualquier otro daño o gasto sufrido o incurrido por el Propietario/
Agente como resultado del rompimiento de cualquiera de las cláusulas y/o términos de este contrato. El Inquilino no debe utilizar el depósito de garantía como alquiler y no debe disponer del mismo como pago del último mes de este contrato de alquiler. El depósito de garantía será depositado durante los treinta (30) días luego de recibido. El depósito de garantía debe ser mantenido en certificados de depósito asegurados, en una cuenta especial dentro de una institución bancaria asegurada por el gobierno federal y que mantiene sucursales en el Estado de Maryland, o en certificados/bonos emitidos por el gobierno federal o el Estado de Maryland.

El Propietario/Agente debe proveer al Inquilino, dentro de cuarentay cinco (45) días luego de terminado el inquilinato, por medio de correo de primera clase dirigido a la última dirección conocida o provista por el Inquilino, una lista de daños a la propiedad, en caso de que existan, y el costo real por la reparación de los mismos. Dentro de los cuarenta y cinco (45) días de la conclusión del inquilinato, el Propietario/Agente debe devolver el depósito de garantía al Inquilino más el tres por ciento (3%) de interés anual simple acreditado en intervalos de seis (6) meses, menos cualquier cantidad descontada legalmente por los daños ocasionados al Propietario/Agente. El interés acumulativo tendrá efecto en todo depósito de garantía de más de cincuenta (50) dólares. Las provisiones mencionadas anteriormente no aplican a casos en que el Inquilino abandona la propiedad o cuando éste ha sido desalojado de la propiedad a menos que dicho Inquilino demande en forma escrita la devolución de dicho depósito dentro de los cuarenta y cinco (45) días de haber sido desalojado o haber abandonado la propiedad y provea al Propietario su nueva dirección.

Las obligaciones del Inquilino bajo este Contrato de Alquiler no terminan cuando el Inquilino cesa de ocupar la propiedad arrendada. Si las reparaciones a la propiedad son substanciales o de tal naturaleza que el arreglo de éstas no puede llevarse a cabo dentro de los cuarentay cinco (45) días luego de terminado el inquilinato, el Propietario se reserva el derecho de buscar y/o asegurar el reemboso por parte del Inquilino por los costos incurridos a causa de los daños.

En caso de que la propiedad donde descansan las premisas alquiladas sea vendida, o el Contrato de Alquiler sea transferido o asignado por el Propietario/Agente a una tercera persona o entidad, el Propietario/Agente tiene la obligación de transferir el depósito de garantía a dicha persona o entidad. El Propietario/Agente queda así relevado de cualquier responsabilidad legal concerniente a la devolución del depósito de garantía y se vuelve responsabilidad exclusiva del nuevo Propietario/Agente. Es acordado que los términos arriba mencionados aplicarán a cada transferencia o asignación del depósito de garantía a nuevos Propietarios/Agentes.

En caso de que cualquier asignación legalmente permitida de este Contrato de Alquiler por parte del Inquilino o cualquier subinquilino o asignado, el depósito de garantía del Propietario/Agente será mantenido como sometido o pagado por el subinquilino o inquilino asignado, y el Propietario/Agente no tendrá responsabilidad alguna para con el inquilino original en lo que concierne al pago de dicho depósito.

El Propietario o los herederos del Propietario, y no sus agentes o empleados o recipientes asignados por la Corte, serán legalmente responsables ante el inquilino por el mantenimiento del depósito de garantía.

Si el Propietario falla en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley concernientes al depósito de garantía, el Propietario será legalmente responsable enfrente al Inquilino y podrá ser multado hasta tres (3) veces por el valor de dicho depósito más gastos de abogado.

POSESION

4. Si en la fecha de este Contrato de Alquiler otra persona está ocupando la propiedad en cuestión, y el Propietario/Agente se encuentra imposibilitado de otorgar posesión de la propiedad en o antes del comienzo de este contrato, el derecho del Inquilino a la posesión de la propiedad será pospuesto hasta que la propiedad sea desalojada por dicha persona y el alquiler adeudado deberá ser disminuído una trigésima parte (1/30) del alquiler mensual por cada día que la entrega de dicha propiedad sea pospuesta. El Inquilino, en forma escrita antes de que la propiedad sea entregada por el Propietario/Agente al Inquilino, podrá rescindir, renunciar, terminar, o cancelar este Contrato de Alquiler, y tanto el depósito de garantía como cualquier mes de alquiler pagado deberán ser devueltos al Inquilino dentro de quince (15) días laborales después que el Propietario/Agente reciba la notificación por escrito.

ACEPTACION DE LA PROPIEDAD

5. a. Entrega de acuerdo a la ley. El propietario/Agente acuerda que la propiedad alquilada y todas sus áreas comunales son entregadas limpias y en condiciones sanitarias, libre de roedores e insectos, y en condiciones habitables y en completo acuerdo con las leyes aplicables. El Inquilino reconoce que ha tenido oportunidad para examinar la unidad, que lo ha hecho y que ha encontrado que la unidad de vivienda está en condiciones satisfactorias.

b. Lista de daños existentes. Si el Inquilino así lo solicita por escrito y por medio de correo certificado dentro de quince (15) días después de ocupada la vivienda, tiene el derecho de obtener una inspección de la unidad de alquiler por parte del Propietario/Agente en presencia del Inquilino con el propósito de obtener una lista por escrito de todos los daños existentes en la propiedad al principio del contrato de alquiler. El Inquilino reconoce que se le ha entregado un formulario, el cual se adjunta a este Contrato, para enumerar cualquier daño existente. Una vez recibido el formulario dentro de los primeros quince (15) días de ocupación de la propiedad, el Propietario/Agente deberá inspeccionar prontamente la unidad para confirmar o denegar a existencia de los daños reclamados y existentes antes de la ocupación del nuevo Inquilino. Copia del reporte de inspección deberá ser entregada al Inquilino.

c. El Propietario/Agente reconoce su responsabilidad para mantener la propiedad de acuerdo con todos los términos aplicables bajo estatutos, ordenanzas, reglamentos o códigos federales, estatales, municipales o locales, que gobiernen el mantenimiento, construcción, uso o apariencia de la unidad de alquiler o del complejo habitacional del cual la propiedad forma parte, los que incluyen: Capítulo 8 del Código del Condado de Montgomery, “Edificios”; Capítulo 22, “Prevención de Incendios”; Capítulo 26, “Normas de Vivienda”; y Capítulo 59, “Zonas”, los cuales han sido incorporados en este Contrato a manera de referencia, y con la expresa garantía de habitabilidad y obligación de efectuar reparaciones.

USO/OCUPANTES AUTORIZADOS

6. La propiedad será usada solamente para propósitos residentiales y será ocupada por no más de _____ personas, incluyendo niños. Las siguientes personas y no otras, a excepción de infantes nacidos después de la firma de este Contrato de Alquiler, están autorizados por el Propietario a residir dentro de la unidad alquilada:

_____

_____

_____

_____

El Inquilino no usará la propiedad alquilada con ningún propósito de desorden o de actividad fuera de la ley o que moleste el bienestar de otros y cumplirá con todas las leyes y ordenanzas del gobierno federal, estatal, o local. El Inquilino entiende que el bienestar de los demás incluye el no permitir el uso de sustancias peligrosas o parafernalia dentro de la propiedad o de las áreas comúnes.

Visitantes. Las personas que visitan al Inquilino no pueden residir en la unidad de vivienda por más de dos (2) semanas en total durante el año calendario, a menos que el Propietario otorgue un permiso por escrito. Los invitados del Inquilino deberán obedecer todas las cláusulas aquí contenidas, cualquier ruptura contractual ocasionada por los invitados será tratada como ruptura contractual del Inquilino.

MASCOTAS

7. El Inquilino no está autorizado a mantener mascotas dentro de la propiedad, premisas o áreas comúnes excepto con la autorización por escrito del Propietario/Agente. Aquellos Inquilinos que poseen mascotas acuerdan y aceptan pagar el costo or la fumigación profesional contra pulgas y garrapatas en la propiedad, y si la propiedad contiene alfombras, el Inquilino también pagará por la limpieza profesional de ésta al término del período del inquilinato. El Inquilino también acuerda costear la reparación de todos y cada uno de los daños causados por sus mascotas tanto a la propiedad, como a las premisas o a las áreas comúnes. El Inquilino está autorizado a mantener mascotas:

☐ SI ☐ NO # PERMITIDO _____ TIPO DE MASCOTA(S) _____ PESO _____

MANTENIMIENTO

8. a. El inquilino mantendrá la propiedad limpia y en condiciones sanitarias y seguras. Dicho mantenimiento incluye la aplicación de "pasta impermeable" (caulking) en bañeras, baños, duchas, y lavamanos; reemplazo de filtros de aire, fusibles, baterías y luces/bombillos; limpieza de aparatos incluyendo, y no limitado a estufas y hornos de microondas, refrigeradores y congeladores, compactadoras de desperdicios, lavaplatos, lavadoras, secadoras de ropa, acondicionadores de aire de ventana, humidificadores y deshumidificadores.

b. El inquilino depositará todo desperdicio o desecho sólido dentro de envases apropiados. El inquilino también proveerá sus propias luces/bombillos y fusibles.

c. El inquilino deberá mantener alfombrado por lo menos el 80% del área habitable.

d. El inquilino deberá reportar prontamente al Propietario/Agente cualquier daño o defecto que requiera reemplazo o reparación más allá del mantenimiento general. *El inquilino no ordenará reparaciones o reemplazos sin la autorización previa del Propietario/Agente.* Excepto por términos aquí contenidos que especifiquen lo contratrio, el Inquilino es responsable por cualquier costo incurrido por reparaciones o reemplazos necesarios debido al abuso o actos negligentes de cometido u omisión por parte del Inquilino, su familia, empleados, invitados o mascotas.

REGULACIONES Y REGLAMENTOS DE PROPIEDADES DE USO COMUN

9. El Inquilino, su familia, invitados, visitantes y empleados estarán regidos por todas las regulaciones, reglamentos y notificaciones que gobiernan la propiedad en el presente o que tomarán efecto establecidas por _____ (Escriba en letra de imprenta el nombre de la Asociación Cooperativa), que son entregadas al Inquilino y que el Inquilino consiente por escrito respetar los reglamentos necesarios para preservar la propiedad del Propietario, otros Inquilinos o cualquier otra persona. Copia de este Contrato de Alquiler será sometida a la Asociación si es así exigido. Cualquier obligación del Propietario que afecte el uso y la ocupaciónde la unidad o de cualquier área en común asociada con la unidad será enforzada en contra del Inquilino. El Inquilino reconoce recibir copia de las regulaciones y reglamentos. Cabe notar que, la Declaración de Términos y Reglamentos, donde apliquen están mantenidas en el archivode la Secretaría de la Corte del Circuito del Condado de Montgomery. Fallo por parte del Inquilino de remediar cualquier violación por parte del Inquilino será clasificada como una ruptura de este contrato y el Inquilino será responsable por el costo de cualquier multa en contra del Propietario/Agente.

(Iniciales) _____ _____ _____ _____

SERVICIOS PUBLICOS

10. El Inquuilino deberá pagar toda cuenta pendiente por servicios públicos medidos y suministrados individualmente a la propiedad y los depósitos requeridos para la obtención de dichos servicios. El Inquilino también es responsable por los siguientes servicios públicos:

(Marque los que apliquen) ☐ gas ☐ electricidad ☐ agua/desagüe ☐ teléfono ☐ cable

DETECTORES DE HUMO

11. a. El Propietario/Agente certifica que los detectores de humo han sido instalados antes de que el Inquilino tome posesión de la propiedad y que los mismos operan adecuadamente de acuerdo con las leyes aplicables. Es responsabilidad del Inquilino revisar los detectores de humo regularmente durante el inquilinato, cambiar las baterías, asegurarse de que los detectores funcionen adecuadamente y reportar por escrito cualquier desperfecto que éstos presenten al Propietario/
Agente.

b. Esta unidad residencial contiene corriente alterna (AC) como servicio eléctrico. En el caso de un apagón, el detector de humo que funciona con corriente alterna (AC) no funcionará como alarma. Por lo tanto, el ocupante debe poseer un detector de humo que funcione en forma dual o que funcione a base de baterías.

SISTEMA DE ROCIO CONTRA INCENDIOS

12. En unidades equipadas con sistemas de rociadores contra incendios, ninguna porción del sistema puede ser en alguna forma modificada o alterada. Los rociadores no pueden ser pintados, cubiertos, u obstruídos; tampoco se podrán colgar objetos de los mismos.

ALTERACIONES

13. El Inquilino, sin autorización previa por escrito por parte del Propietario/Agente, no remodelará, alterará, añadirá o realizará ningún cambio estructural en la propiedad. Tampoco instalará papel decorativo, pintará, instalará, removerá o intercambiará los aparatos o equipos tales como; aire acondicionado, aparatos de calefacción, refrigeradores, cocinas, antenas de radio o televisión, o sistemas de cable por subscripción; no pondrá clavos, tornillos o perforará las paredes u otras superficies de la propiedad (excepto por un número razonable de objetos para colgar cuadros y/o fotografías), o cambiará las cerraduras de la propiedad o instalará cerraduras adicionales sin el consentimiento del Propietario/Agente.

VEHICULOS/ESTACIONAMIENTO

14. Ningún vehículo de motor, furgón, casa rodante, o cualquier otro tipo de vehículo será estacionado dentro del complejo sin la placa correspondiente y deberá estar en condiciones operacionales. Los vehículos deberán ser estacionados únicamente en garajes, espacios asignados (de ser provisto), o en la calle según sea regulado por la Asociación Cooperativa o el Condominio nombrado en el Párrafo 9 de este Contrato de Alquiler. El Propietario/Agente no asume responsabilidad u obligación legal alguna por pérdidas o daños ocasionados a cualquier vehículo mientras éste se encuentre estacionado en dichas áreas a menos que estas pérdidas o daños sean ocasionados por la negligencia del Propietario/Agente.

POLIZA DE SEGURO

15. a. *La póliza de seguro del Propietario no provee cobertura a la propiedad de índole personal del Inquilino. El Inquilino no permitirá o realizará ningún acto dentro de la propiedad o en las áreas comunes que contravenga la cobertura de la misma por cualquier póliza de seguro.*

b. El Inquilino es aconsejado a obtener un "Seguro para Inquilinos" (Renter's Insurance), el cual proteje la propiedad personal del Inquilino.

SUBARRIENDO/ASIGNAMIENTO

16 El Inquilino no arrendará, subarrendará, o asignará este Contrato de Alquiler, transferirá posesión de la unidad de vivienda o cualquier parte de la misma a ninguna otra persona sin el previo consentimiento por escrito del Propietario/Agente. Dicho consentimiento no puede ser negado irracionalmente, provisto que el prospecto subinquilino satisfaga con todas las normas establecidas por el Propietario/Agente incluído y no limitado a, verificación de crédito, referencias de empleo e historial de inquilinato, y el pago de $25.00 por parte del Inquilino por cargos y servicios incurridos incidentalmente por el Propietario/Agente al procesar la solicitud de subarrendamiento. En caso de que la propiedad sea subarrendada, el Inquilino podrá ser responsable por cualquier ruptura contractual por parte del Subarrendador. Si los reglamentos y regulaciones de la Asociación mencionada en el Párrafo 9 prohibe al Inquilino subarrendar la propiedad, el Propietario/Agente no deberá consentir al subarrendamiento de ésta.

INMUNIDAD DEL PROPIETARIO

17. El Inquilino asegura que el Propietario/Agente no sufrirá daños por cualquier pérdida, reclamación o daños, a causa de cualquier accidente, herida, lesión o daños sufridos por cualquier persona o propiedad ocurridos dentro o en las premisas de la propiedad bajo el control exclusivo del Inquilino; a menos que los daños, accidentes, o heridas sean causadas por la neglicencia o violación de las leyes por parte del Propietario/Agente. Además, el Propietario/Agente no es responsable por pérdidas o daños a la propiedad del Inquilino causadas por animales, lluvias, tormentas, o vapor que pueda colarse o depositarse en cualquier parte de la propiedad habitada or el Inquilino a menos que estos daños o pérdidas sean ocasionadas por negligencia o violación de las leyes por parte del Propietario/Agente.

DERECHO DE INSPECCION POR PARTE DEL PROPIETARIO/AGENTE

18. a. El Propietario/Agente tendrá acceso a la unidad de alquiler tras la debida notificación (24 horas) al Inquilino y sin objeción irrazonable por parte del Inquilino para la inspección de la unidad, hacer reparaciones, alteraciones, y remodelar o suplir servicios necesarios durante horas normales de trabajo, excepto en caso de emergencia. El Propietario/Agente también podrá, con la debida notificación, mostrar la propiedad a prospectos inquilinos, compradores, o hipotecarios, solo durante horas normales de trabajo, así como también durante los fines de semana. El Propietario/Agente podrá entrar a la unidad inmediatamente y sin previa notificación, en caso de una situación de emergencia.

b. El Propietario/Agente podrá entrar a la unidad después de dar la noticación correspondiente al Inquilino (24 horas), cuando el Propietario es requerido por el Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios, para efectuar

una inspección, o cuando el Propietario/Agente tiene razón suficiente para creer que el Inquilino ha ocasionado daños a la propiedad o se encuentre en violación de cualquier ley federal, estatal, municipal, o local. Cualquier pedido por parte del Inquilino para efectuar una reparación dentro de la unidad será considerado como permiso para que se entre a la unidad en cuestión.

c. Durante los últimos 60 (sesenta) días de este contrato de alquiler o de cualquier extensión de éste, el Propietario/Agente tendrá acceso a la propiedad para mostrarla a otras personas. El Inquilino acuerda cooperar con el Propietario/Agente en esta tarea. El Inquilino es avisado que en ocasiones éste será notificado con menos de 24 horas de anticipación para mostrar la unidad de alquiler.

INCUMPLIMIENTO

19. a. En caso de incumplimiento por parte del Inquilino, por alguna otra razón no relacionada con el pago de la renta, o si el Propietario/Agente considera en algún momento que el alquiler del Inquilino no es deseable por razones de conducta impropia o cuestionable por parte del Inquilino, su familia, visitantes o empleados, a causa de molestias a otros vecinos, o si el Inquilino ocupa la unidad de alquiler en violación a alguna regla, ordenanza, o reglamentación promulgada por el Propietario/Agente, la Asociación identificada en el Párrafo 9, cualquier autoridad de vivienda gubernamental, o cualquier ley federal, estatal, municipal o local, el Propietario/Agente tendrá el derecho de terminar este Contrato de Alquiler tras proveer al Inquilino, personalmente o por facsimile treinta (30) días de aviso por escrito para desalojar la propiedad, dicho aviso debe contener las razones para la cancelación del Contrato de Alquiler. Sin embargo, si el rompimiento de contrato envuelve el comportamiento del Inquilino, o de alguna otra persona que se encuentra en la premisa con el consentimiento del Inquilino, que demuestre un claro e inminente peligro del Inquilino de hacerse daño a si mismo, o a otros inquilinos, al propietario, o a la propiedad, representantes o alguna otra persona que se encuentra en la premisa, el Propietario/Agente tiene el derecho de terminar el Contrato de Alquiler notificando al Inquilino solo con catorce (14) días de notificación por escrito explicando las razones básicas para la terminación. Dicha notificación puede ser entregada en persona o enviada por correo de primera clase. Una vez expirado el período de 14 días, el Propietario/Agente puede usar cualquier vía otorgada por la ley para tomar reposesión de la propiedad en cuestión y recuperar cualquier cantidad de alquiler adeudado por el Inquilino.

b. El fallo en el pago del alquiler y/o cargos por pagos tardíos constituye el incumplimiento de este contrato por parte del Inquilino. En dicho caso, el Propietario/Agente podrá tramitar una queja por escrito en la Corte del Distrito de Maryland por fallo en el pago del alquiler y reposesión de la propiedad.

PAGO DE MULTAS LEGALES OTORGADAS POR LA CORTE

20. En la acción legal hecha por el Propietario para recuperar osesión de las premisas alquiladas, incluyendo el fallo de pago del alquiler, el Inquilino está obligado a pagar por los gastos de corte, costos legales y honorarios de abogado que la corte haya otorgado. Si razonables honorarios de abogado otorgados por la corte en una acción de fallo en pago del alquiler, dichos honorarios no son parte del alquiler y no necesitan ser pagados para redimir la premisa. Si el Inquilino es el que prevalece en el juicio y gastos de honorarios son otorgados por la corte, es la obligación del Propietario de pagar dichos honorarios.

CONDONACION POR INCUMPLIMIENTO

21. Condonación de cualquier incumplimiento contractual de ninguna forma constituirá la renuncia a este contrato o a ningún otro acto de incumplimiento bajo este contrato. Consentimiento sobre cualquier incumplimiento contractual tampoco constituye la renuncia sobre dicho acto, independientemente de que sea consentido por cualquier período de tiempo.

RESCINSION DEL CONTRATO-PERMANENCIA

22. a. En el caso de un inquilinato periódico, en el cual el contrato no contiene un período específico (i.e.: un año), el Propietario/Agente o el Inquilino pueden rescindir este Contrato de Alquiler por medio de notificación por escrito a la otra parte con dos (2) meses de anticipación. Este Contrato de Alquiler terminará el último día del segundo mes luego de haber sido enviada la notificación. Si el Inquilino permanece en la propiedad, luego de haber expirado el Contrato de Alquiler, el/ella, a falta de un contrato escrito que diga lo contrario, permanecerá como Inquilino de mes a mes, pagando la misma cantidad de alquiler que estaba en efecto durante el último mes del contrato expirado. Todas las otras cláusulas y términos provistos por este Contrato de Alquiler se mantendrán en vigor.

b. Si el Inquilino no desaloja la unidad en cuestión dentro del término establecido, el Inquilino podrá ser responsable por el pago del alquiler por el período que el Inquilino mantenga posesión de la unidad de alquiler, y por

daños consecuentes a causa del impedimento del nuevo Inquilino de tomar posesión de la unidad.

c. Aunque el Inquilino desaloje la propiedad antes del fin de mes, por permanecer mas del período establecido, el Inquilino será responsable por el pago de todo el mes de alquiler.

ENTREGA DE LAS PREMISAS/INSPECCION

23. a. El Inquilino deberá, al concluir el período de alquiler, entregar la propiedad alquilada limpia y en buenas condiciones, a excepción de aquellas partes que hayan sufrido uso o desgaste ordinario. El Inquilino deberá devolver la propiedad limpia, barrida, libre de desechos, basura u otros materiales, y no deberá pintar marcas, arreglar agujeros, rupturas, y grietas en las paredes, o embarcarse en ningún tipo de reparación en la propiedad sin la previa autorización por escrito del Propietario/Agente. Si dicha limpieza y remoción de basura no es realizada por el Inquilino, o si las premisas no son dejadas en buenas condiciones, el Propietario/Agente tendrá el derecho de tomar toda acción necesaria para lograrlo y el Inquilino será responsable por el pago. Una vez desalojada la propiedad, el Inquilino debe entregar las llaves al Propietario/Agente dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al desalojo. La no entrega de las llaves de la propiedad es causa para cobrar al Inquilino el costo por reemplazo de las cerraduras.

b. El Inquilino tiene el derecho a estar presente en la inspección de daños a ser realizada por el Propietario/ Agente para determinar si la propiedad ha sufrido algún daño, si el Inquilino por medio de correspondencia certificada y con una anticipación de quince (15) notifica al Propietario/Agente de sus intenciones de desalojar la propiedad, la fecha de la mudanza y su nueva dirección. Una vez recibida la notificación, el Propietario/Agente notificará al Inquilino por correo certificado de la fecha y la hora en que tendrá lugar la inspección. La inspección deberá tener lugar dentro de cinco (5) días antes o cinco (5) días después de la fecha designada en la notificación del Inquilino.

PROPIEDAD ABANDONADA

24. Cualquier propiedad personal abandonada por el Inquilino dentro de la unidad de alquiler por más de siete (7) días de terminado el inquilinato será considerada abandonada y, a opción del Propietario/Agente podrá ser desechada bajo la responsabilidad económica del Inquilino. El Propietario/Agente no es responsable enfrente al Inquilino o a cualquier otra persona por daños o pérdida de artículos abandonados.

DESTRUCCION

25. Si la propiedad sufre daños a causa de incendio, actos de la naturaleza o vandalismo acarreados por enemigos públicos, los términos de este Contrato de Alquiler cesarán inmediatamente luego del pago del alquiler correspondientemente prorateado. Si, por el contrario las premisas son dañadas en forma parcial y el Propietario decide repararlas, dichas reparaciones serán realizadas por el Propietario sin demora alguna, y el Inquilino puede ser elegible para obtener una reducción en el costo del alquiler mientras las reparaciones son realizadas.

SUBORDINACION

26. Este Contrato es y estará sujeto y subordinado en todo momento a cualquier hipoteca o instrumento creado contra las premisas y a toda renovación, modificación, consodilación, reemplazo, y/o extensión del Contrato de Alquiler. El Inquilino acuerda ejecutar cualquier documento o contrato exigido para efectuar dicha subordinación.

El Inquilino acuerda ejecutar prontamente cualquier documento(s) que sea exigido al respecto. En caso en que el Inquilino no realice este trámite dentro de quince (15) días luego de recibir el pedido por escrito por parte del Propietario o Prestamista, el Propietario/Agente tendrá el derecho, y es aquí autorizado a ejecutar en nombre del Inquilino, cualquier documento(s) de este tipo. El Inquilino acuerda convertirse en Inquilino de cualquier subsecuente dueño de la propiedad.

CERTIFICADO DE NO MODIFICACION

27. El Inquilino, en cualquier momento, dentro de no menos de quince (15) días tras exigido por el Propietario/Agente, ejecutará, reconocerá y entregará reconocimiento por escrito al Propietario/Agente, ejecutado por el Inquilino, certificando que: (a) este Contrato de Alquiler no ha sido modificado y se encuentra en plena vigencia y efecto (o, si ha sido modificado, que este contrato se encuentra en plena vigiencia y efecto con modificaciones, articulando por escrito dichas modificaciones), las fechas de cada pago mensual de alquiler adicional y cualquier otra suma adeudada han sido satisfechas; y (b) que no existe incumplimiento o especificando cada acto de incumplimieto del que el firmante tenga conocimiento; y (c) que el Inquilino no posee al presente ninguna queja contra el Propietario/Agente.

AYUDA EN CASO DE DESALOJO

28. Cuando se le entrega al Inquilino notificación de deuda del alquiler, o cuando se le da notificación por escrito de desalojo, o cuando un proceso judicial se inicia para reposeer la propiedad, el Propietario/Agente debe notificar al Inquilino que información general y ayuda con respecto a desalojos se encuentra disponible a través del Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios del Condado de Montgomery, Oficina de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos, localizado en el 100 Maryland Avenue, 4th Floor, Rockville, Maryland 20850, (240) 777-3600.

GERENCIA/ADMINISTRACION

29. Estas premisas serán administradas por _____ (Propietario/Agente). En caso de que el Agente se encuentre en capacidad de tal con el solo propósito de procurar un Inquilino, es acordado y entendido que todos los pagos hechos y/o entregados al Agente serán transferidos al Propietario, y que el Agente actúa como enlace entre el Inquilino y el Propietario con relación al pago del alquiler. En ese respecto, el Propietario y el Inquilin acuerdan que el Agente no es responsible por cualquier suma de dinero una vez transferida al Propietario. El Propietario estará regido por los términos contractuales articulados en el Párrafo 3 de este Contrato de Alquiler concernientes al Depósito de Garantía. Inquilino y Propietario acuerdan que el Agente no es responsable por ninguna viiolación o ruptura contractual de cualquiera de los términos de este contrato o de las leyes estatales, municipales o locales, por parte del Propietario o del Inquilino.

DESALOJO COMO REPRESALIA

30. a. El Propietario/Agente no deberá tomar represalia en contra del Inquilino si éste presenta cualquier tipo de queja ante cualquier agencia pública, o si algún juicio es presentado en contra del Propietario/Agente, o si el Inquilino atenta enforzar los términos del presente Contrato de Alquiler, incluyendo la formación de una Asociación de Inquilinos.

b. El Propietario no debe desalojar o intentar desalojar al Inquilino de la propiedad, tampoco negar el acceso a la unidad ocupada por el Inquilino sin haber seguido previamente los pasos judiciales autorizados por la ley para la reposesion de la unidad de vivienda.

CANCELACION POR PARTE DEL INQUILINO DURANTE EL TERMINO INICIAL

31. **Causas razonables fuera del control del Inquilino**. El término inicial de este Contrato de Alquiler podrá ser terminado tras propia notificación escrita al Propietario/Agente con treinta (30) días de anticipación, debido a cambio involuntario del empleo localizado en el área metropolitana de Washington, muerte de uno de los proveedores del ingreso familiar, desempleo, u otras causas razonables fuera del control del Inquilino. El Inquilino proveerá prueba escrita al Propietario/Agente del cambio involuntario de trabajo fuera de un área mayor a veinticinco (25) millas del área metropolitana de Washington. Si la muerte de uno de los proveedores del ingreso familiar, desempleo, o alguna otra causa es reclamada, el Inquilino deberá presentar por escrito explicación y documentación sobre las causas específicas al Propietario/Agente, el cual verificará y aceptará o denegará las alegaciones dependiendo de las circunstancias. En caso de que el Contrato sea terminado bajo esta cláusula, el Inquilino podrá ser responsable por cualquier cargo razonable de cancelación que no exceda el equivalente de un (1) mes de alquiler al precio que está a la fecha de terminación del término inicial, o por los daños actuales sostenidos por el Propitario/Agente, cualquiera que sea la cantidad menor. El cargo por la terminación del Contrato será adicional a la renta adeudada hasta la fecha de terminación.

LICENCIAS NECESARIAS

32. El Propietario/Agente afirma que la unidad de alquiler posee licencia de acuerdo con la ley del Condado de Montgomery. Copia de cualquier licencia necesaria, emitida por el Condado de Montgomery, Maryland o cualquier otra agencia gubernamental, debe ser desplegada en el vestíbulo, hall de entrada, oficina de alquiler o cualquier otra área prominente dentro de las premisas.

AUMENTO DE ALQUILER

33. a. **Frecuencia y Cantidad.** Después que pase el término inicial de este Contrato, el alquiler no podrá ser incrementado mas de una vez cada doce (12) meses.

b. **Notificación**. La notificación de aumento del alquiler debe ser enviada por escrito al Inquilino con una anticipación de dos (2) meses. Esta notificación también puede servir como aviso de rendir y entregar la propiedad en caso de que el Inquilino no esté de acuerdo con el aumento de alquiler propuesto y **si** el mencionado lenguaje está debidamente ncluído. En caso que el Inquilino no pague el aumento de alquiler propuesto y permanezca en la unidad de vivienda más allá de la fecha específica de rendición y entrega de la propiedad, el Propietario debe iniciar un juicio de desalojo. La cantidad de dinero por alquiler adeudado durante este período reflejará el nuevo alquiler. El pago a tiempo

por parte del Inquilino del nuevo alquiler convertirá la relación en un inquilinato de mes a mes. Si el Inquilino se niega a aceptar el alquiler ajustado e intenta salir de las premisas al final del término inicial, el Inquilino debe proveer al Propietario con una notificación por escrito de su intención de salir con un mes de anticipación.

c. **Cada notificación de aumento del alquiler debe contener lo siguiente:**

(1) La cantidad del alquiler mensual precedente a la fecha efectiva del aumento propuesto (alquiler antigüo), la cantidad del alquiler mensual propuesto luego que el aumento curse efecto (nuevo alquiler), y el porcentaje del aumento de alquiler.

(2) La fecha efectiva del propuesto aumento.

(3) Información sobre la guía de aumento de alquiler propuesta como indica la Sección 29-53 del Código del Condado de Montgomery.

(4) Notificación al Inquilino de que tiene la opción de pedir al Departamento de Viviendas y Asuntos Comunitarios de revisar el propuesto aumento, si el Inquilino lo considera excesivo.

(5) Cualquier otra información que el Propietariio considere oportuna y que explique el aumento propuesto.

VARIOS

34. a. El Inquilino reconoce que, si así exigido, el Inquilino recibió con anterioridad a esta copia de ejecución del Contrato de Alquiler, una copia completa del Contrato de Alquiler por escrito, detallada, excepto por la fecha, nombre, y dirección del Inquilino, designación de la propiedad y la suma del alquiler a pagar, sin requerir ejecución del Contrato o el pago de cualquier depósito.

b. Si este contrato contiene una Opción de Alquiler, entonces está expresamente entendido que ESTE NO ES UN CONTRATO DE COMPRA.

c. Las condiciones y acuerdos aquí contenidos y articulados son aplicables y legalmente compulsorios a las partes de este acuerdo, los representantes de sus herederos, ejecutores, administradores, sucesores y/o asignados, respectivamente, y ningún tipo de condonación concerniente a cualquier incumplimiento de cualquier cláusula o término de este Contrato de Alquiler constituirá la condonación de cualquier incumplimiento o ruptura contractual subsecuente.

d. El Inquilino reconoce y afirma la veracidad de toda información sometida por medio de su solicitud de alquiler firmada; que dicha información a inducido al Propietario/Agente a entrar en este Contrato de Alquiler; que dicha información es considerada como parte de este contrato; y que la falsedad de dicha información, o la falsedad de cualquier información sometida a través de este instrumento, constituye una ruptura contractual y asigna el derecho al Propietario/Agente a cualquier tipo de compensación o alivio provisto para con cualquier otra cláusula o término contenido en este instrumento.

e. Este Contrato de Alquiler contiene el contrato final y completo entre las partes aquí mencionadas, y ninguna de las partes ni sus agentes serán responsables por cualquier término, condición, representación o garantía, oral o escrita, no contenida en este instrumento. Este contrato ha sido ejecutado y duplicado, y el Inquilino reconoce que una copia del mismo le ha sido entregada una vez ejecutado.

f. Está entendido y acordado por las partes a este contrato que si alguna corte de justicia declara como ilegal o en conflicto con cualquier ley estatal, municipal, local o federal, cualquier parte, término, o cláusula de este contrato, la validez del resto del contrato no será afectada y los derechos y obligaciones de las partes aquí envueltas serán obedecidas y aplicadas como si dicho término o cláusula no existiera dentro del contrato.

g. Pronombres femeninos o neutrales serán sustituídos por pronombres masculinos. De la misma forma, pronombres en forma plural serán cambiados a su forma singular en cualquier lugar de este contrato en donde el contexto así lo exija. El Inquilino afirma expresamente que él es mayor de edad y reconoce que esta afirmación es hecha con el propósito de inducir al Propietario/Agente a entrar en este Contrato de Alquiler concerniente a la unidad previamente designada.

h. Los títulos de los párrafos contenidos en este contrato han sido incluídos por conveniencia y referencia solamente. Estos de ninguna manera será interpretados como límite, definitivos, o extensiones del enfoque o intención de los párrafos subordinados o contenidos bajo éstos.

CLAUSULA MILITAR

35. En caso de que el Inquilino sea un miembro, o que subsecuentemente se enliste, en las Fuerzas Armadas, Naval, Aérea, Marine Corps, Guarda Costas o miembro de la Guardia Nacional, y sea llamado para servicio activo autorizado por

el Presidente de los Estados Unidos o el Secretario de Defensa para que por más de 30 días consecutivos sirva en una emergencia nacional, declarada por el Presidente y respaldada por los fondos Federales, y si el Inquilino subsecuentemente recibe órden de un cambio de estación permanente o un cambio de estación de 90 días o más, incluyendo la liberación del servicio militar, el Inquilino puede terminar el Contrato de Alquiler con la debida notificación por escrito al Propietario/Agente con suficientne prueba de su asignación. La notificación por escrito es efectiva una vez que se envió en forma personal, o por correo privado o por correo certificado con prueba de recibo firmado. La terminación será efectiva 30 días después de la fecha del pago del alquiler y el pago del alquiler es debido después que la notificación fue enviada en caso de un inquilinato de mes a mes. Por cualquier otro inquilinato, la terminación será efectiva el último día del mes siguiente al mes en que la notificación fue enviada. El Inquilino debe pagar el alquiler, de forma prorateada, hasta la fecha efectiva de terminación. El Inquilino también es reponsable por el costo de reparaciones de daños ocasionados a la premisa por el mismo, si ese es el caso. Esta cláusula también aplica a aquellas personas que reciben érdenes de liberamiento del servicio militar. El Propietario/Agente devolverá al Inquilino, dentro de los 30 días de terminación del contrato, el depósito de garantía menos, en caso que eso suceda, deducciones por alquiler no pago y daños. Estas provisiones también aplican a los dependientes de los inquilinos que son miembros del servicio militar al momento que el Contrato de Alquiler es firmado, o a aquellos que subsecuentemente se enlisten en el servicio militar.

OFERTA DE ALQUILER POR DOS AÑOS

36. La ley del Condado de Montgomery exige al Propietario/Agente, a falta de causa razonable, ofrecer a todo prospecto Inquilino Contratos de Alquiler de dos (2) años. Dicha oferta puede ser aceptada opcionalmente por el prospecto Inquilino. Antes de firmar este Contrato de Alquiler, el Inquilino aquí reconoce que: (añada iniciales y fecha a una de las siguientes opciones)

_____ _____ a. El Propietario ofreció, y yo acepté, un contrato por el término de un año.

_____ _____ b. El Propietario ofreció, pero yo decliné, un contrato por el término de dos años.

_____ _____ c. Recibí copia de una declaración escrita por la cual el Propietario explica causas razonables para no ofrecer un Contrato de Alquiler por dos años, y fui avisado sobre mi derecho a confrontar dicha declaración con una queja a presentar en frente de la Comisión de Asuntos entre Propietarios e Inquilinos de Montgomery County, 100 Maryland Avenue, 4th Floor, Rockville, Maryland 20850, (240) 777-3600.

NOTIFICACION Y PROCESO

37. A menos que así sea designado por ley, los nombres, direcciones, y números telefónicos del Propietario y del Agente son abajo provistos. Notificación y servicio concerniente al Agente constituirá notificación y servicio al Propietario. En caso de que el Propietario/Agente cambie de dirección, el Propietario/Agente debe notificar al Inquilino dentro de los 10 días después del cambio. Cuando la propiedad cambia de dueño, éste debe notificar al Inquilino el nombre, dirección y lugar de la oficina del nuevo dueño dentro de un plazo de 10 días en que sucede el cambio. Si el nuevo dueño es una corporación, el antigüo dueño debe crear una lista con los nombres y direcciones de los agentes residentes que componen dicha corporación.

RECIBOS

38. El Propietario/Agente acuerda proveer al Inquilino con recibos por escrito a cambio del pago del alquiler, en caso de que el Inquilino pague con dinero en efectivo o con órden de pago, o si no está el pago efectuado de esta manera y es requerido por el Inquilino. Este Contrato de Alquiler sirve como recibo por cualquier dinero recibido como Depósito de Garantía.

NUMERO DE EMERGENCIA

39. En caso de una emergencia que afecte la salud, seguridad o bienestar del Inquilino o de la propiedad alquilada, el Inquilino debe comunicarse con el Propietario o su agente, a cualquier hora llamando al siguiente número de emergencia: _____.

NOTIFICACIONES

40. Cuando la propiedad es alquilada a más de un Inquilino, cualquier notificación por escrito requerida bajo los términos de este Contrato de Alquiler se comunicará solamente a: _____ ***(Inquilino autorizado)***. Todos los Inquilinos acuerdan que dichas notificaciones entregadas o recibidas, aplican, de igual manera, a todos los Inquilinos, ocupantes autorizados y, de ser aplicable, también a los co-applicantes y subinquilinos. Cualquier notificación por escrito requerida bajo los términos de este Contrato de Alquiler, serán entregadas al Inquilino por parte del Propietario/Agente. Cualquier notificación, excepto la que tiene que ver con la inspección final de la propiedad, toma efecto una vez que ha sido enviada en persona o enviada a través del servicio postal de Estados Unidos, como correo de primera clase.

PROVISIONES ADICIONALES

41. Las siguientes provisiones y adiciones aplican:_____

_____

_____

ANEXOS INCLUIDOS

42. ☐ No ☐ Sí Número de Páginas _____

EN PRESENCIA DE TESTIGOS, las partes aquí envueltas acuerdan observar y cumplir con todos los términos, clásulas y condiciones de este Contrato de Alquiler.

PROPIETARIO/DUEÑO:			**AGENTE:**		
Nombre y firma		**Fecha**	**Nombre y Firma**		**Fecha**
Calle			**Calle**		
Ciudad	**Estado**	**Código Postal**	**Ciudad**	**Estado**	**Código Postal**
Teléfono # **( )**			**Teléfono #** **( )**		
Teléfono de Emergencia #			**Teléfono de Emergencia #**		

INQUILINO(S):

Nombre	**Firma**	**Fecha**
Nombre	**Firma**	**Fecha**
Nombre	**Firma**	**Fecha**
Nombre	**Firma**	**Fecha**

_____

Nombre de la Propiedad

ANEXO AL CONTRATO DE ALQUILER

Propietario: _____ **Inquilino(s):** _____

Información sobre Pintura con Contenido de Plomo y Riesgos Consecuentes

Aviso Sobre Pintura con Plomo

Viviendas construídas antes del año 1978 puede contener pintura con base de plomo. El plomo de la pintura, cáscaras de esta pintura, o polvo producido por partículas de este tipo de pintura, puede representar un riesgo para la salud si no se toman las medidas apropiadas. Exposición a este tipo de pintura es especialmente un riesgo para niños y mujeres embarazadas. Antes de alquilar una propiedad construída antes del año 1978, el Propietario/Agente debe informar al Inquilino sobre la presencia de pintura a base de plomo y los riesgos que esto representan a la salud si son conocidos por el Propietario/Agente. Los residentes deben también recibir un panfleto aprobado por el gobierno Federal o Estatal, con información referente a la prevención de envenenamiento por medio de plomo y un panfleto sobre los Derechos que tiene el Inquilino, publicado por el Estado de Maryland.

Declaración del Propietario (*inicialize*)

_____ (a) Presencia de riesgos a causa de pintura con base de plomo (marcar uno):

- ❑ Existen riesgos en la propiedad a causa de pintura a base de plomo. Explique.

  _____

  _____
- ❑ El Propietario no tiene conocimiento de riesgos a causa de pinta a base de plomo.

_____ (b) Archivos de reparaciones conocidas por el Propietario (*marcar uno*):

- ❑ El Propietario ha provisto al Inquilino de todos los archivos y reportes que éste posee concerniente a la existencia de pintura a base de plomo, o de riesgos a causa de la existencia de pintura a base de plomo, presentes en la propiedad (*listar los documentos abajo*)
- ❑ El Propietario no posee ningún reporte concerniente a la existencia de pintura a base de plomo en la propiedad.

Reconocimiento del Inquilino (*inicialize*)

_____ (c) El Inquilino ha recibido copias de toda la información abajo listada.

_____ (d) El Inquilino ha recibido el panfleto *Proteja a su Familia Contra el Plomo en su Casa.*

_____ (e) El Inquilino ha recibido el panfleto ***Notificación de sus Derechos como Inquilino***, regulado por § 6-823 (Envir.), Código Anotado de Maryland, 1996.

Reconocimiento del Agente (*inicialize*)

_____ (f) El Agente ha informado al Propietario de sus obligaciones como Propietario bajo 42 U.S.C. 4852(d) y es conciente de sus responsabilidades para asegurar el cumplimiento.

Certificado de Precisión

Las siguientes partes han revisado la información arriba contenida y certifican que la información provista por el firmante es veraz y precisa.

PROPIETARIO(S):

Propietario **Fecha**	**Propietario** **Fecha**
INQUILINO(S):	
Inquilino **Fecha**	**Inquilino** **Fecha**
Inquilino **Fecha**	**Inquilino** **Fecha**
AGENTE(S):	
Agente **Fecha**	**Agente** **Fecha**